



INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2019年3月期 決算説明資料

(2018年10月1日～2019年3月31日)



証券コード
8952

1	決算ハイライト	2
2	決算及び業績予想	5
3	外部成長	11
4	内部成長	14
5	財務戦略	19
6	ポートフォリオ概況	22
7	ESG	26
8	Appendix	35

1 決算ハイライト

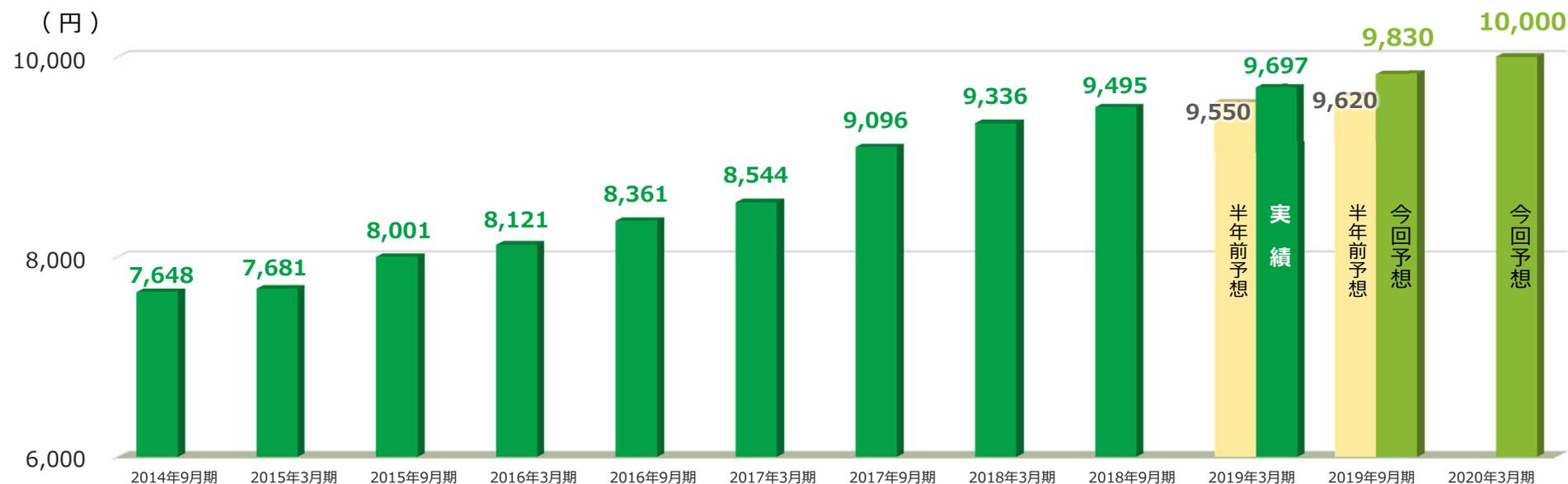


分配金サマリー

1口当たり分配金の安定的な成長が継続

1口当たり分配金の推移

▶ 1口当たり分配金は、前期比、半年前予想比ともに上振れし、10期連続の増配を達成



1口当たり分配金の増減



運用ハイライト

好調な内部成長をベースに、外部成長も実現

外部成長

新規取得資産

新規取得
2物件

フロントプレイス南新宿

9,250百万円



大同生命新潟ビル

1,770百万円



内部成長

▶ 増減額改定は、8期連続でプラス

テナント入替

月額 +28百万円

賃料改定

月額 +19百万円

期末入居率

99.5%
(前期比+0.3pt)

財務戦略

▶ 健全な財務体質を維持

LTV ▶ 40.5% (前期比+0.3pt)

平均利率 ▶ 0.55% (前期比△0.01pt)

平均残存年数 ▶ 4.14年 (前期比△0.1年)

長期固定比率 ▶ 92.2% (前期比+3.5pt)

2 決算及び業績予想



2019年3月期 決算概要

項目	2018年9月期 実績	2019年3月期 実績	前期比
営業収益	33,066 百万円	33,022 百万円	△44 百万円
賃貸事業収益	32,795 百万円	33,022 百万円	+226 百万円
不動産等売却益	270 百万円	0 百万円	△270 百万円
営業費用	18,487 百万円	18,473 百万円	△13 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,393 百万円	10,419 百万円	+25 百万円
減価償却費	6,449 百万円	6,400 百万円	△48 百万円
販売費及び一般管理費	1,644 百万円	1,654 百万円	+9 百万円
(内、資産運用報酬)	1,294 百万円	1,296 百万円	+2 百万円
NOI (*2)	22,401 百万円	22,603 百万円	+201 百万円
賃貸事業損益 (*2)	15,952 百万円	16,202 百万円	+250 百万円
営業利益	14,578 百万円	14,548 百万円	△30 百万円
営業外収益	13 百万円	5 百万円	△7 百万円
営業外費用	1,243 百万円	1,112 百万円	△130 百万円
(内、支払利息)	1,130 百万円	1,068 百万円	△62 百万円
経常利益	13,348 百万円	13,441 百万円	+92 百万円
当期純利益	13,273 百万円	13,431 百万円	+157 百万円
圧縮積立金繰入額等	120 百万円	△1 百万円	△122 百万円
分配金総額	13,152 百万円	13,432 百万円	+279 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	9,495 円	9,697 円	+202 円
1口当たりNAV	535,087 円	544,768 円	+9,681 円
期末入居率	99.2 %	99.5 %	+0.3 %

半年前 業績予想	業績予想比
32,830 百万円	+192 百万円
32,830 百万円	+192 百万円
0 百万円	0 百万円
18,470 百万円	+3 百万円
10,440 百万円	△20 百万円
6,370 百万円	+30 百万円
1,660 百万円	△5 百万円
1,270 百万円	+26 百万円
22,390 百万円	+213 百万円
16,010 百万円	+192 百万円
14,350 百万円	+198 百万円
0 百万円	+5 百万円
1,110 百万円	+2 百万円
1,070 百万円	△1 百万円
13,240 百万円	+201 百万円
13,230 百万円	+201 百万円
0 百万円	△1 百万円
13,230 百万円	+202 百万円
1,385,210 口	0 口
9,550 円	+147 円
99.3 %	+0.2 %

前期比要因

(百万円)

営業収益	
● 取得物件	+103
● 既存ビル	+122
● 不動産等売却益	△270
(圧縮等により最終的な分配金影響は△81)	
営業費用	
● 取得・譲渡物件	+26
● 既存ビル	△49
営業外費用	
● 支払利息	△62
● 投資口交付費	△61

業績予想比要因

(百万円)

営業収益	
● 取得物件	+86
● 既存ビル	+105
営業費用	
● 取得・譲渡物件	+31
● 既存ビル	△21

*1 減価償却費を除く *2 不動産等売却益を除く

2019年9月期・2020年3月期 業績予想

項目	2019年3月期 実績	2019年9月期 業績予想	前期比	2020年3月期 業績予想	前期比
営業収益	33,022 百万円	33,680 百万円	+657 百万円	33,680 百万円	0 百万円
賃貸事業収益	33,022 百万円	33,680 百万円	+657 百万円	33,680 百万円	0 百万円
不動産等売却益	0 百万円	0 百万円	0 百万円	0 百万円	0 百万円
営業費用	18,473 百万円	18,940 百万円	+466 百万円	18,770 百万円	△170 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,419 百万円	10,840 百万円	+420 百万円	10,700 百万円	△140 百万円
減価償却費	6,400 百万円	6,430 百万円	+29 百万円	6,380 百万円	△50 百万円
販売費及び一般管理費	1,654 百万円	1,670 百万円	+15 百万円	1,680 百万円	+10 百万円
(内、資産運用報酬)	1,296 百万円	1,300 百万円	+3 百万円	1,310 百万円	+10 百万円
NOI (*2)	22,603 百万円	22,840 百万円	+236 百万円	22,980 百万円	+140 百万円
賃貸事業損益 (*2)	16,202 百万円	16,410 百万円	+207 百万円	16,590 百万円	+180 百万円
営業利益	14,548 百万円	14,740 百万円	+191 百万円	14,900 百万円	+160 百万円
営業外収益	5 百万円	10 百万円	+4 百万円	0 百万円	△10 百万円
営業外費用	1,112 百万円	1,120 百万円	+7 百万円	1,040 百万円	△80 百万円
(内、支払利息)	1,068 百万円	1,070 百万円	+1 百万円	1,000 百万円	△70 百万円
経常利益	13,441 百万円	13,630 百万円	+188 百万円	13,860 百万円	+230 百万円
当期純利益	13,431 百万円	13,620 百万円	+188 百万円	13,850 百万円	+230 百万円
圧縮積立金繰入額等	△1 百万円	0 百万円	+1 百万円	0 百万円	0 百万円
分配金総額	13,432 百万円	13,620 百万円	+187 百万円	13,850 百万円	+230 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	9,697 円	9,830 円	+133 円	10,000 円	+170 円
1口当たりNAV	544,768 円				
期末入居率	99.5 %	99.0 %	△0.5 %		

*1 減価償却費を除く *2 不動産等売却益を除く

2019年9月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 取得物件	+183
● 既存ビル	+474
営業費用	
● 取得物件	+88
● 既存ビル	+351
・公租公課('18年取得ビル)	+137
・公租公課(評価替等)	+81

2020年3月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 既存ビル	0
営業費用	
● 既存ビル	△190
営業外費用	
● 支払利息	△70

2019年3月期 貸借対照表 (B/S)

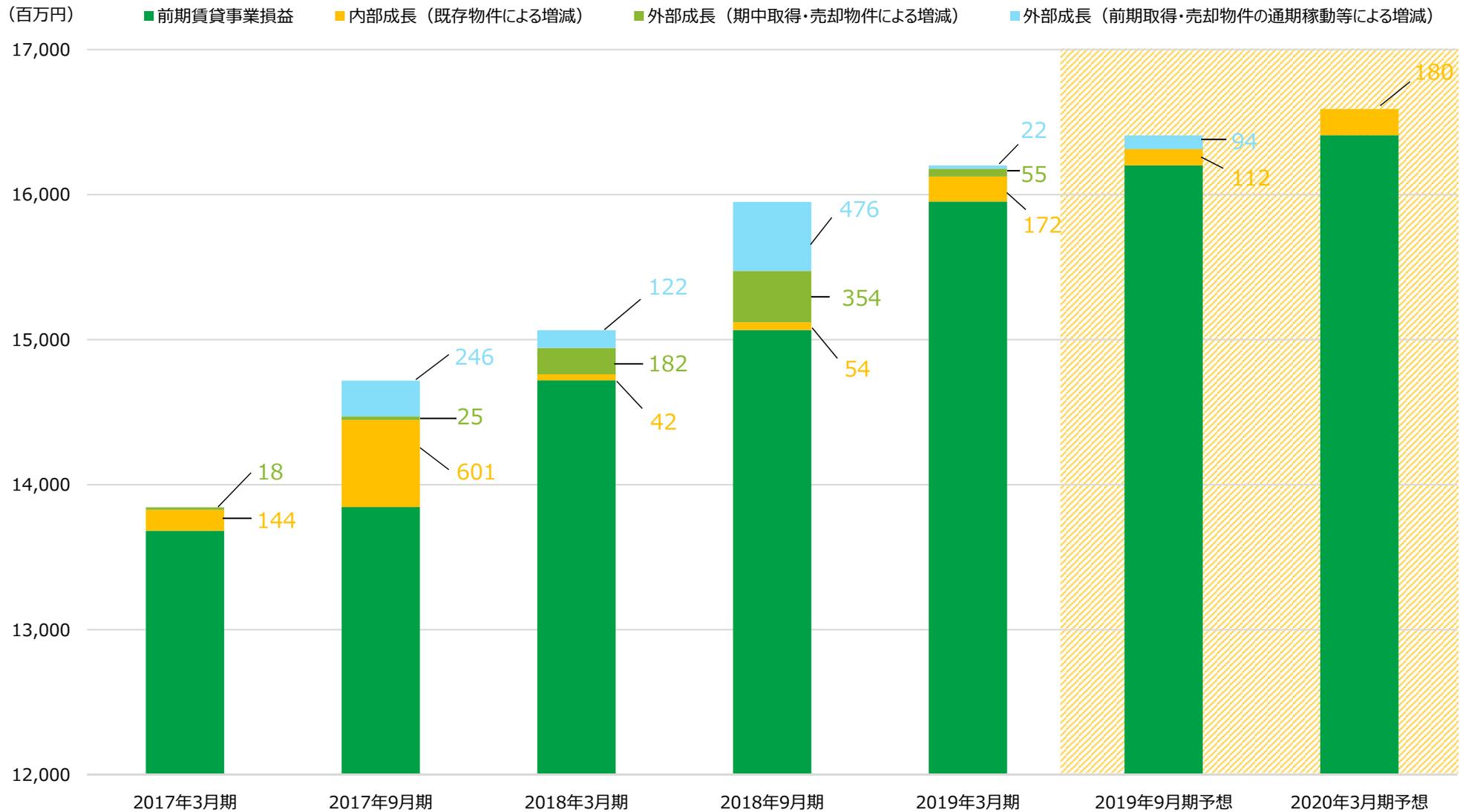
	2018年9月期	2019年3月期	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	24,567 百万円	24,382 百万円	△184 百万円
その他流動資産	737 百万円	734 百万円	△2 百万円
流動資産合計	25,304 百万円	25,117 百万円	△187 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	352,700 百万円	357,380 百万円	4,679 百万円
構築物（信託物件含む）	3,970 百万円	3,984 百万円	13 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,807 百万円	4,954 百万円	147 百万円
土地（信託物件含む）	680,452 百万円	689,157 百万円	8,705 百万円
減価償却累計額	△120,986 百万円	△127,367 百万円	△6,381 百万円
有形固定資産合計	920,944 百万円	928,109 百万円	7,164 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,972 百万円	6,955 百万円	△17 百万円
無形固定資産合計	6,972 百万円	6,955 百万円	△17 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	577 百万円	577 百万円	0 百万円
長期前払費用他	2,804 百万円	2,830 百万円	26 百万円
投資その他の資産合計	3,381 百万円	3,408 百万円	26 百万円
固定資産合計	931,299 百万円	938,473 百万円	7,173 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	41 百万円	85 百万円	43 百万円
繰延資産合計	41 百万円	85 百万円	43 百万円
資産合計	956,645 百万円	963,676 百万円	7,030 百万円

	2018年9月期	2019年3月期	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	21,500 百万円	8,500 百万円	△13,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	25,000 百万円	49,000 百万円	24,000 百万円
前受金	3,200 百万円	3,338 百万円	138 百万円
その他流動負債	4,486 百万円	4,589 百万円	103 百万円
流動負債合計	54,186 百万円	65,428 百万円	11,241 百万円
II 固定負債			
投資法人債	22,993 百万円	32,993 百万円	10,000 百万円
長期借入金	315,000 百万円	299,500 百万円	△15,500 百万円
預り敷金保証金	52,853 百万円	53,863 百万円	1,010 百万円
その他固定負債	634 百万円	634 百万円	0 百万円
固定負債合計	391,481 百万円	386,991 百万円	△4,489 百万円
負債合計	445,667 百万円	452,419 百万円	6,752 百万円
純資産の部			
出資総額	497,241 百万円	497,241 百万円	0 百万円
任意積立金	429 百万円	550 百万円	120 百万円
当期未処分利益	13,307 百万円	13,465 百万円	157 百万円
純資産合計	510,978 百万円	511,256 百万円	278 百万円
負債・純資産合計	956,645 百万円	963,676 百万円	7,030 百万円

(参考) 圧縮積立金等内部留保残高 873 百万円

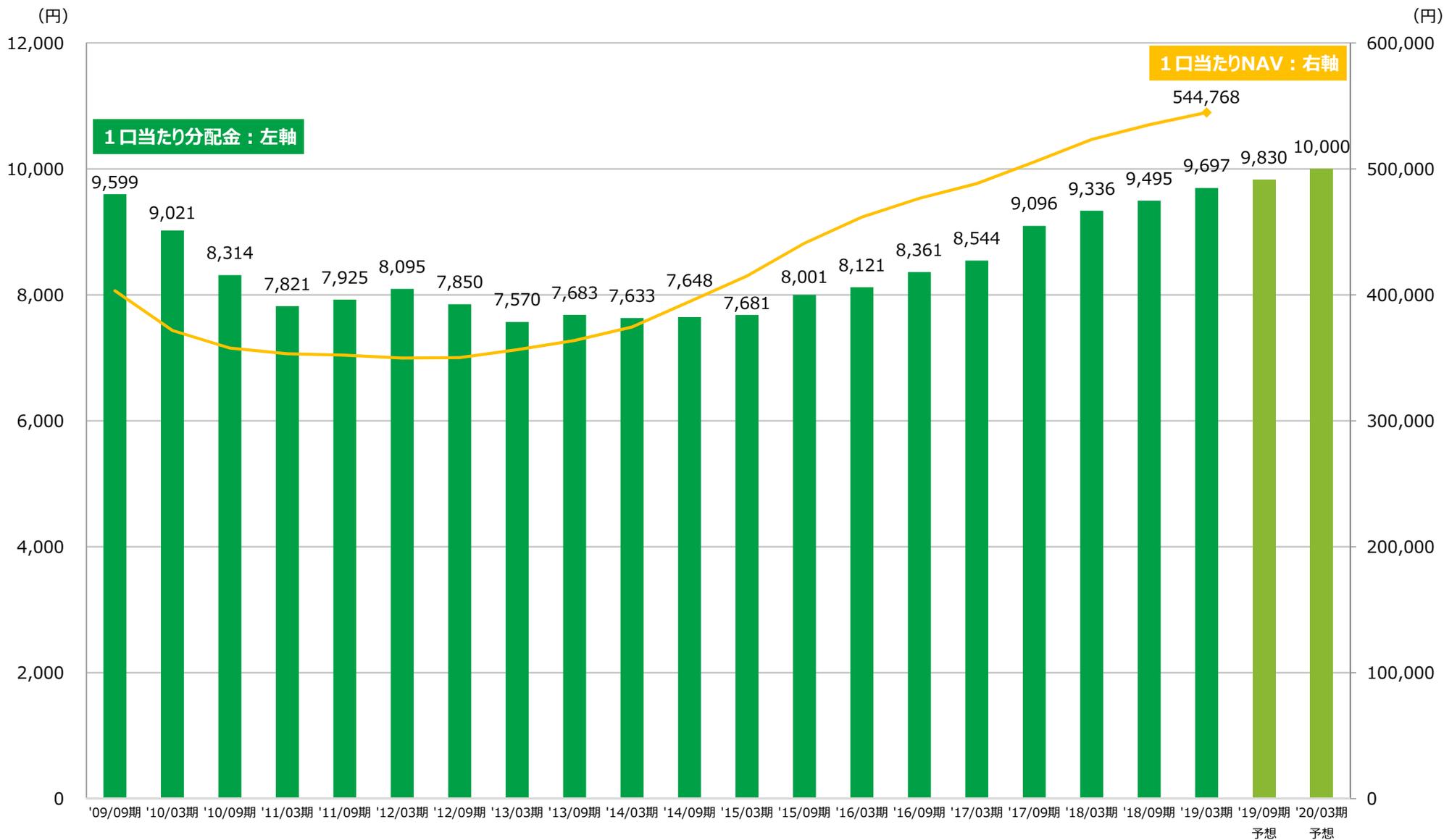
賃貸事業損益の推移

賃貸事業損益の推移



1口当たり分配金・NAVの推移

1口当たり分配金及びNAVの着実な成長



3 外部成長



取得物件の概要

新宿駅至近の、環境性能に優れた築浅物件をスポンサーから取得

フロントプレイス南新宿



取引概要

取得先
千駄ヶ谷五丁目特定目的会社
(三菱地所(株)出資)

取得価格
9,250百万円

取得日
2019年1月23日



物件概要

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目	
面積	<土地>	1,040㎡
	<建物>	5,982㎡
竣工時期	2015年9月	
建物取得持分	100.0%	
賃貸可能面積	4,095㎡	
入居率	100.0%	
NOI想定	311百万円	
NOI利回り	3.4%	

取得物件の概要

新潟の主要オフィスエリアで競争力のある物件を相対で取得

大同生命新潟ビル



取引概要

取得先
国内事業法人

取得価格
1,770百万円

取得日
2019年3月1日



物件概要

所在地	新潟市中央区上大川前通六番町	
面積	<土地>	875㎡
	<建物>	5,327㎡
竣工時期	1998年10月	
建物取得持分	100.0%	
賃貸可能面積	3,928㎡	
入居率	94.7%	
NOI想定	101百万円	
NOI利回り	5.7%	

4 内部成長

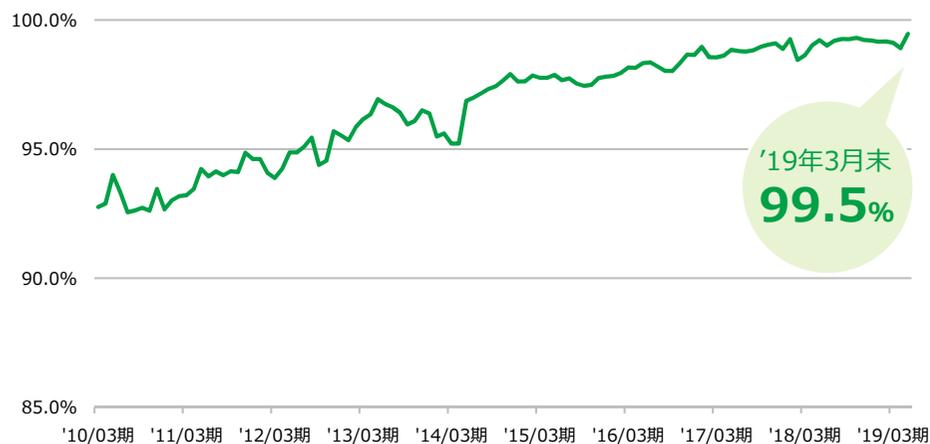


入居率・入替率の推移

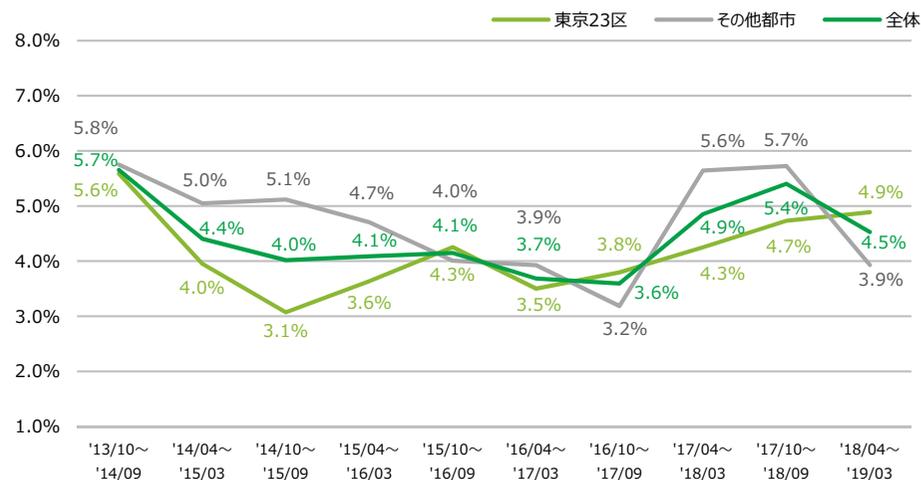
テナント入替による賃料単価の上昇を実現

入居率の推移

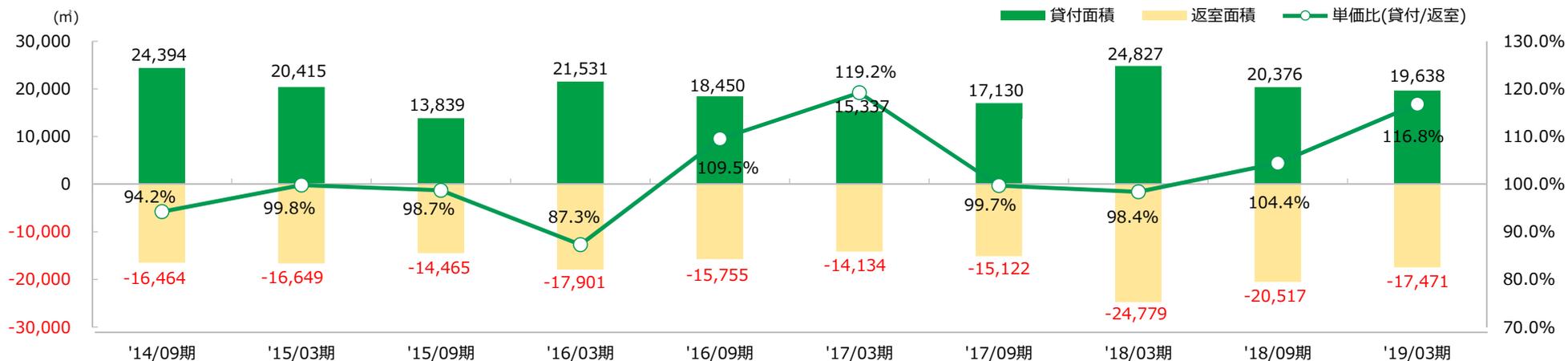
▶ 期末時点入居率としては、前期末を更に上回り2001年の上場以来最高。



年間テナント入替率



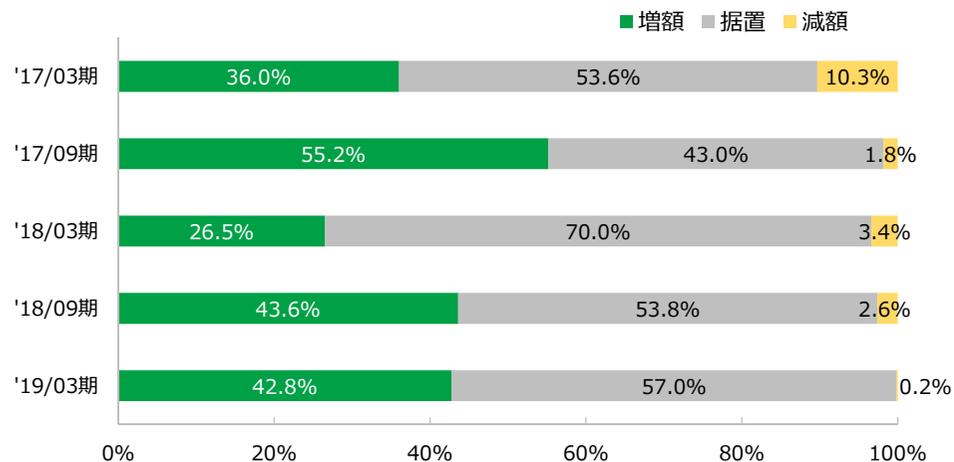
貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



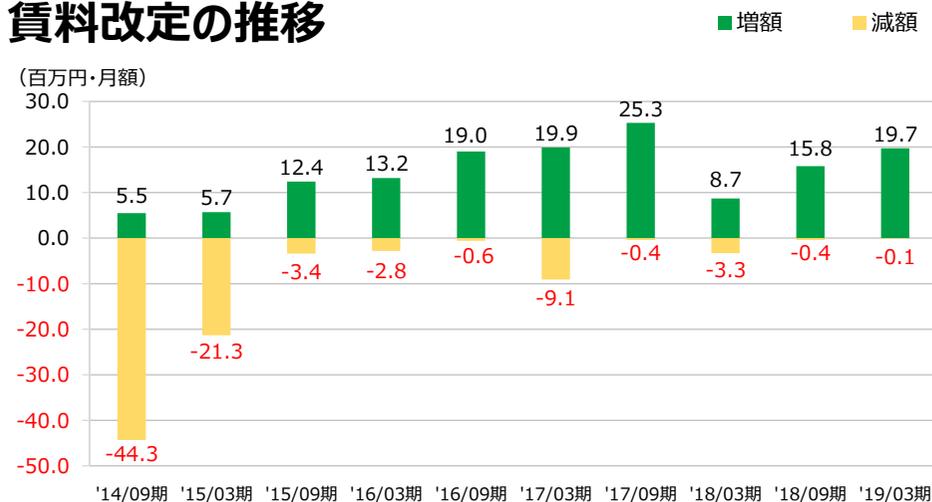
賃料改定の状況

前期を上回る賃料増額を達成

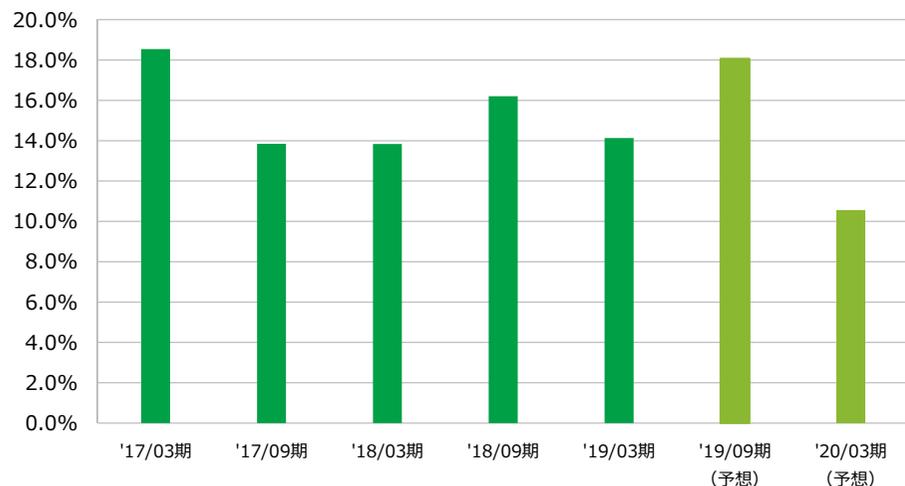
増減額割合 (賃料月額ベース)



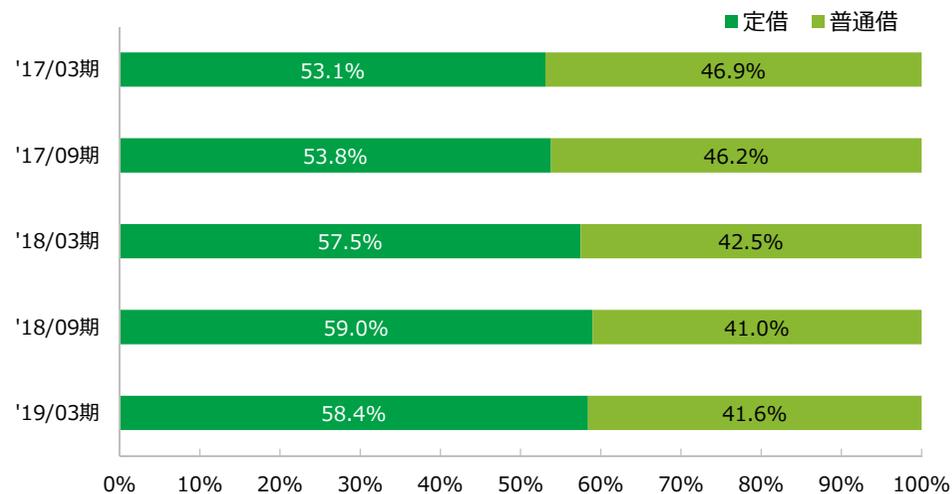
賃料改定の推移



賃料改定対象の割合 (賃料月額ベース)



定借・普通借の割合 (賃料月額ベース)

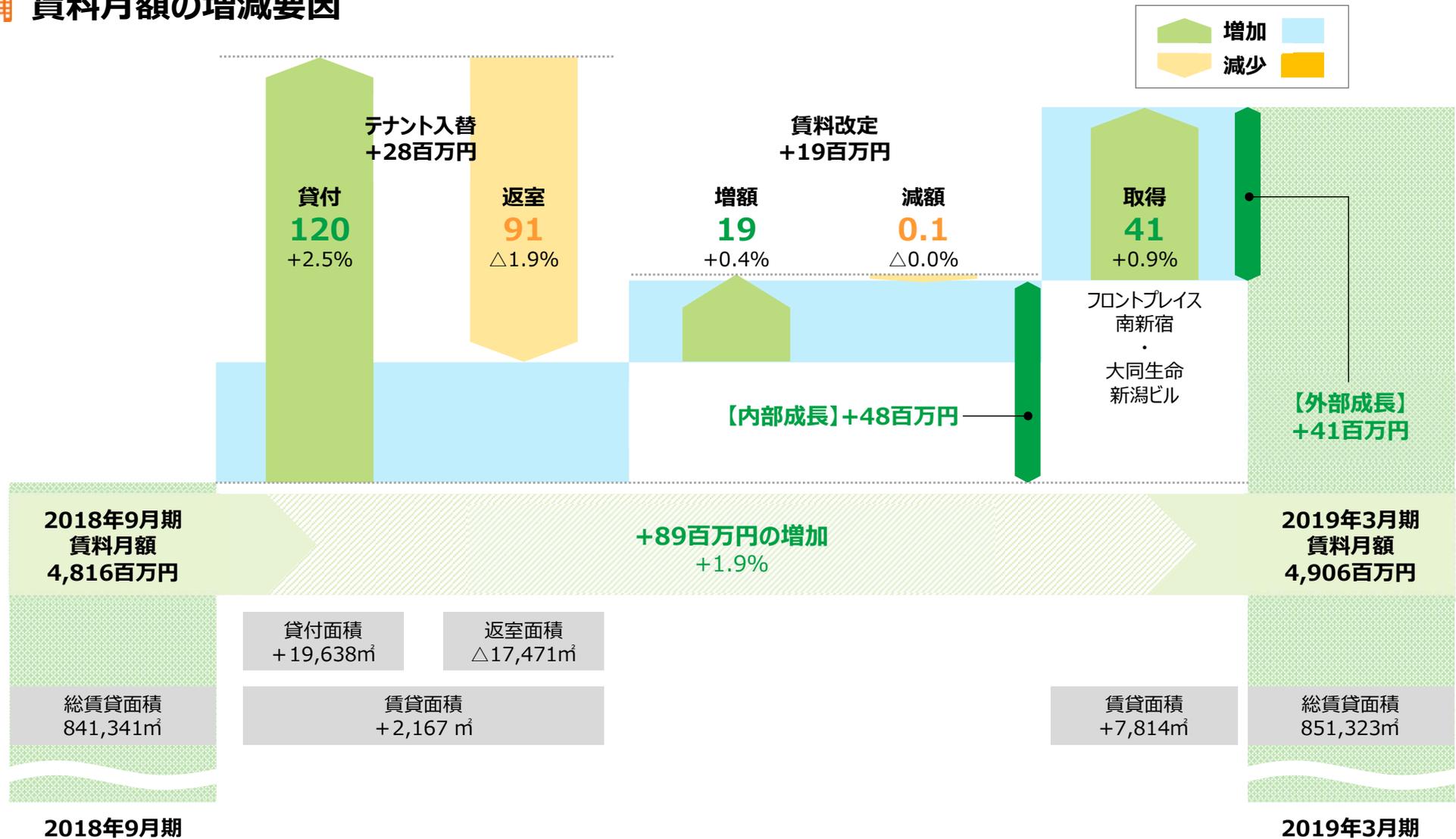


賃料月額増減

強い需要を背景に、テナント入替と賃料改定による順調な内部成長を継続

賃料月額増減要因

(百万円)



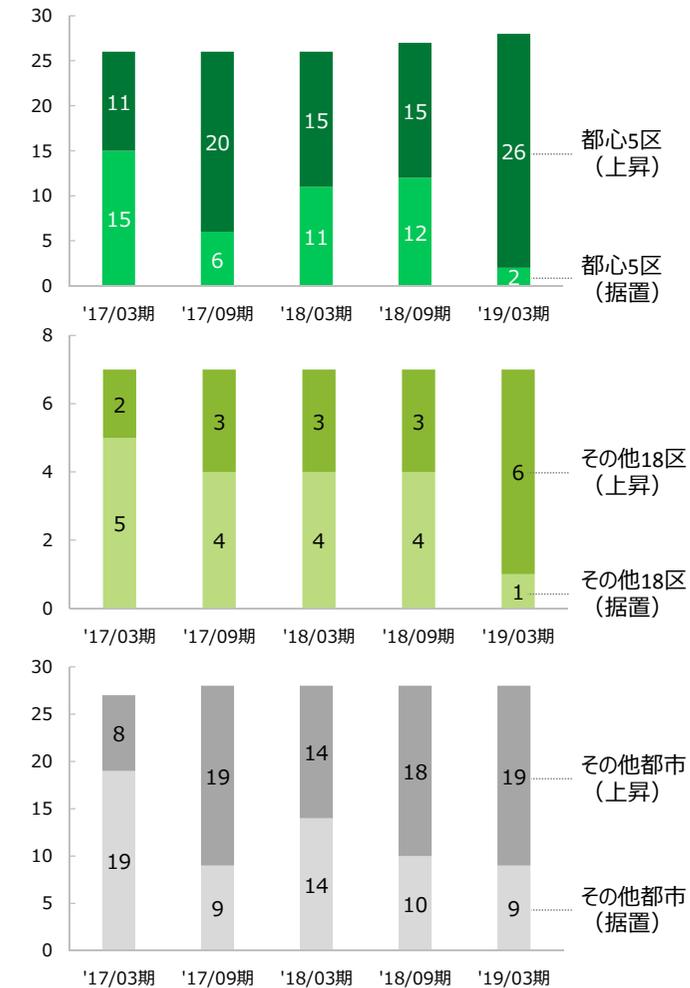
* 住宅賃料は除く

査定賃料・賃料ギャップの推移

査定賃料上昇に伴い、賃料ギャップが拡大

ポートフォリオの査定賃料

▶ 63物件中、51物件で上昇
(件)



賃料ギャップ

▶ 査定賃料の上昇に伴い、賃料ギャップのマイナス幅が拡大

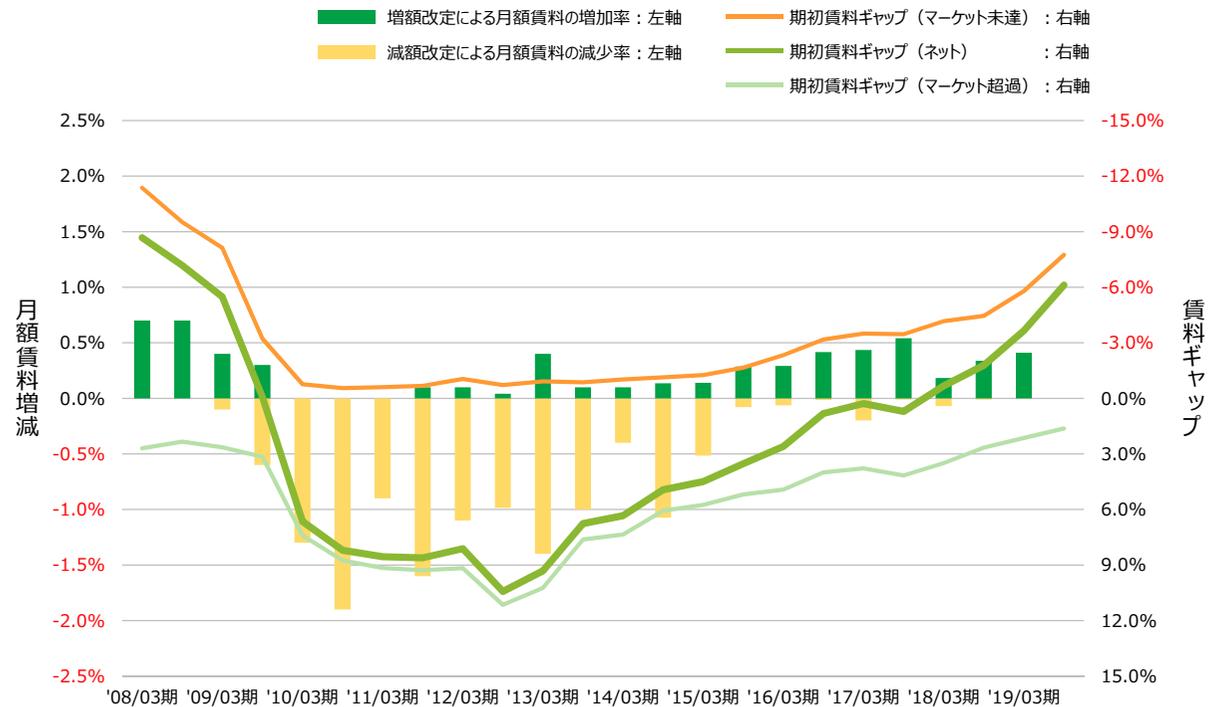
賃料ギャップ

△ **300**百万円

乖離率

△ **6.1%** (マーケット未達)

賃料ギャップの推移



※賃料ギャップについては各期初時点から定期借家契約等により1年以上収益の確定している契約を除いて集計

5 財務戰略



有利子負債の状況①

低金利が続く金融マーケットのもと、リファイナンスによる金利コスト削減を継続

平均利率・平均残存年数



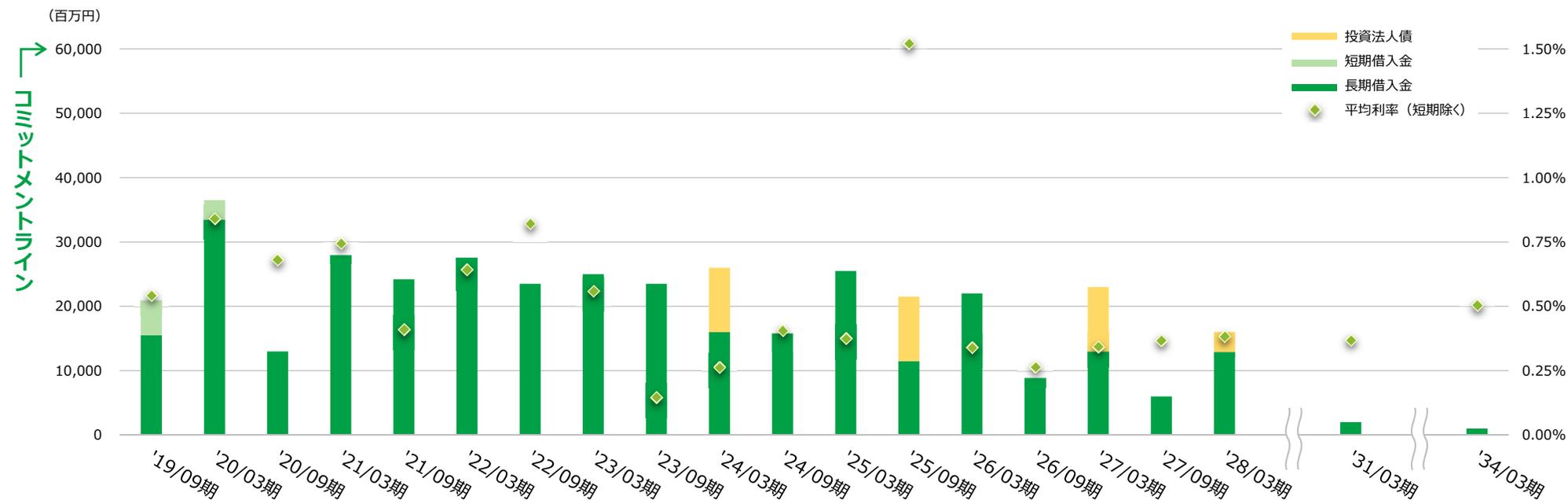
支払利息の推移



借入事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
農林中央金庫	'19/01/23	4,000百万円	0.1988%	7.5年
信金中央金庫	'19/01/23	5,000百万円	0.2213%	8年
山梨中央銀行	'19/03/26	2,000百万円	0.3688%	12年
住友生命保険	'19/03/26	1,000百万円	0.505%	15年

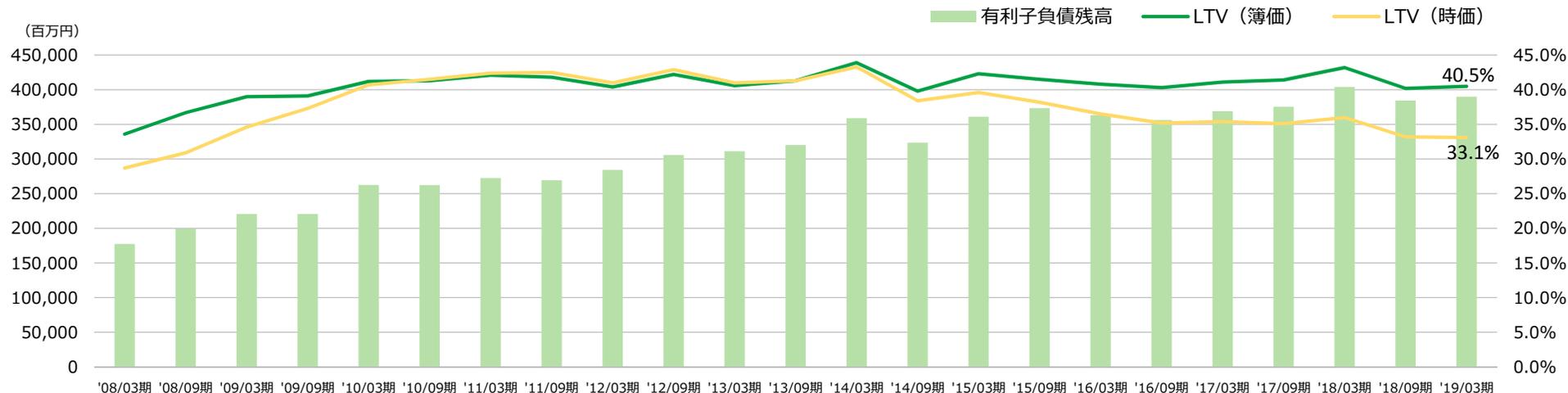
有利子負債返済期日の分散状況



有利子負債の状況②

健全な財務体質を維持

有利子負債残高・LTVの推移



有利子負債の内訳

	金額	割合
短期借入金	8,500百万円	2.2%
長期借入金 (変動金利)	22,000百万円	5.6%
長期借入金 (固定金利)	326,500百万円	83.7%
投資法人債	32,993百万円	8.5%

長期比率
97.8%

長期固定比率
92.2%

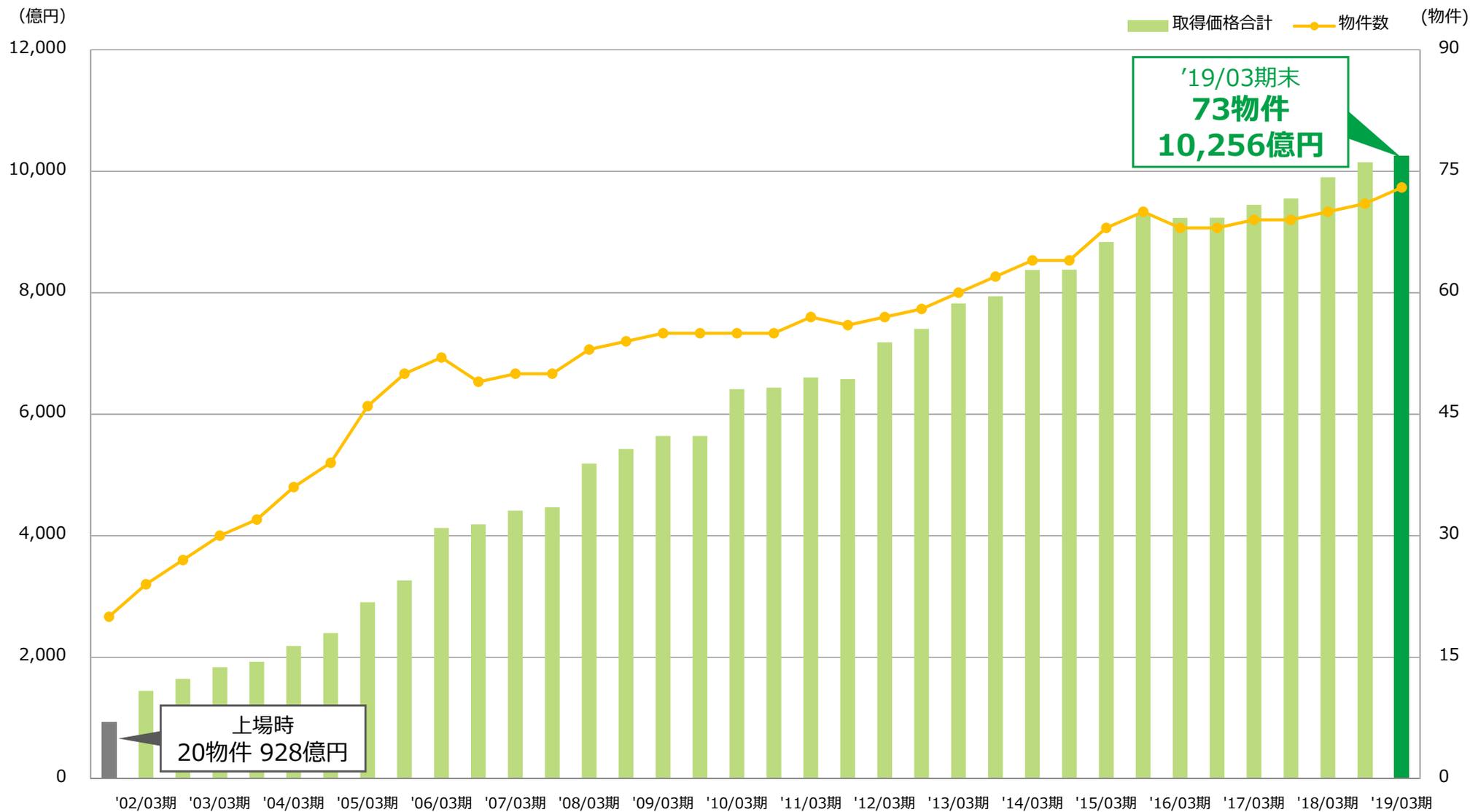
格付の状況

	発行体格付け	アウトルック
S&P	A+	安定的
Moody's	A1	安定的
R&I	AA	安定的

6 ポートフォリオ概況

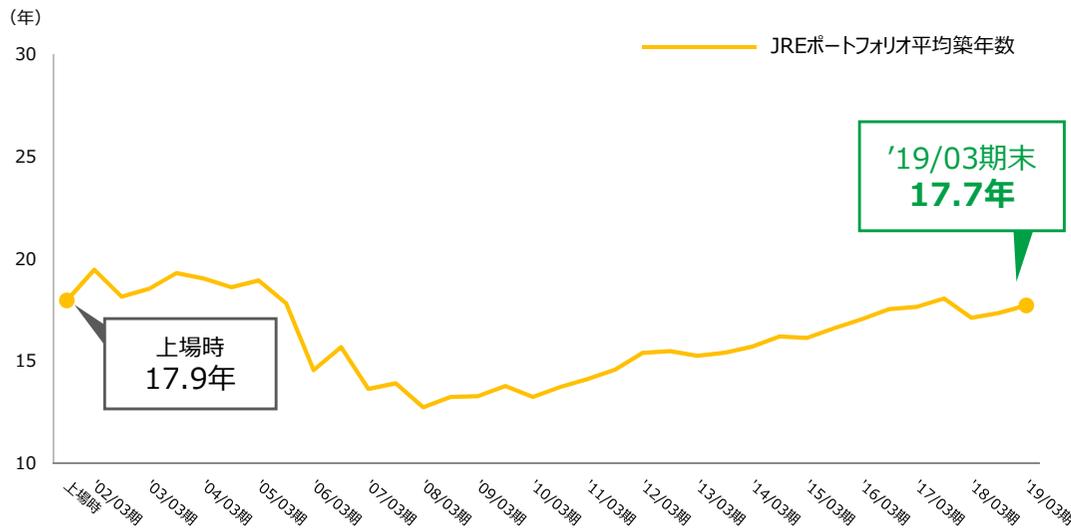


資産規模の推移

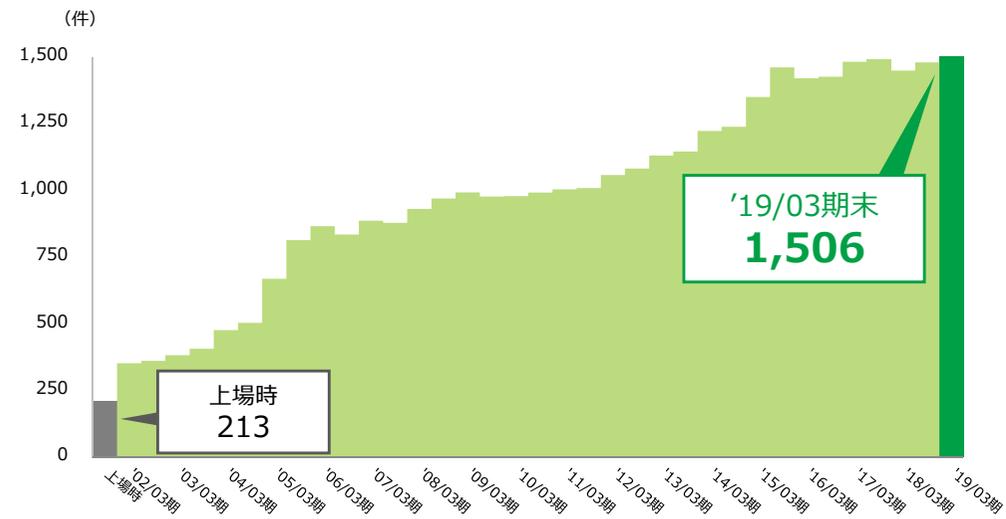


築年数・分散の状況

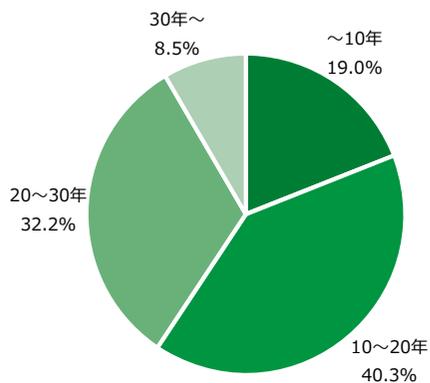
築年数の推移



テナント数の推移

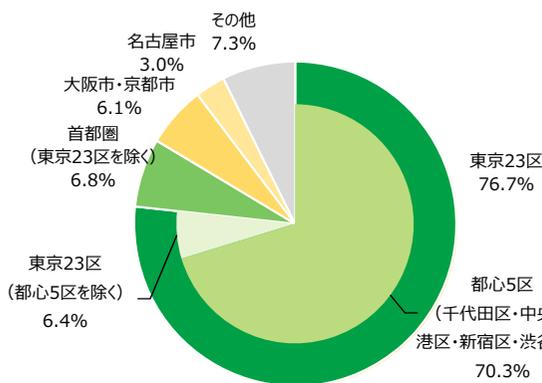


築年数



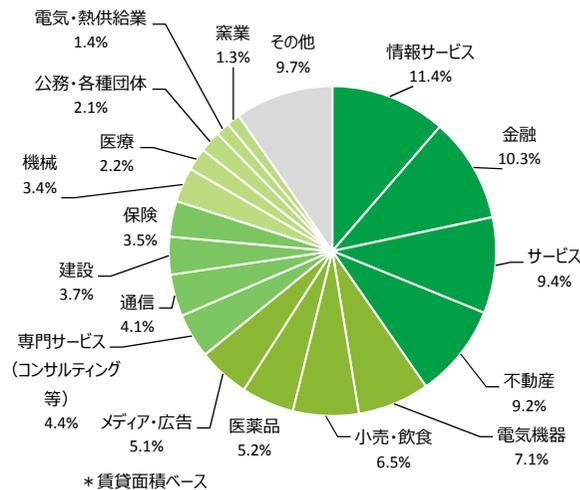
* 取得価格ベース

地域分散



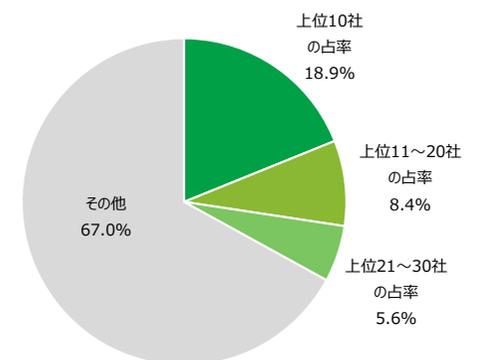
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の上3都府県を指す

テナントの業種分散



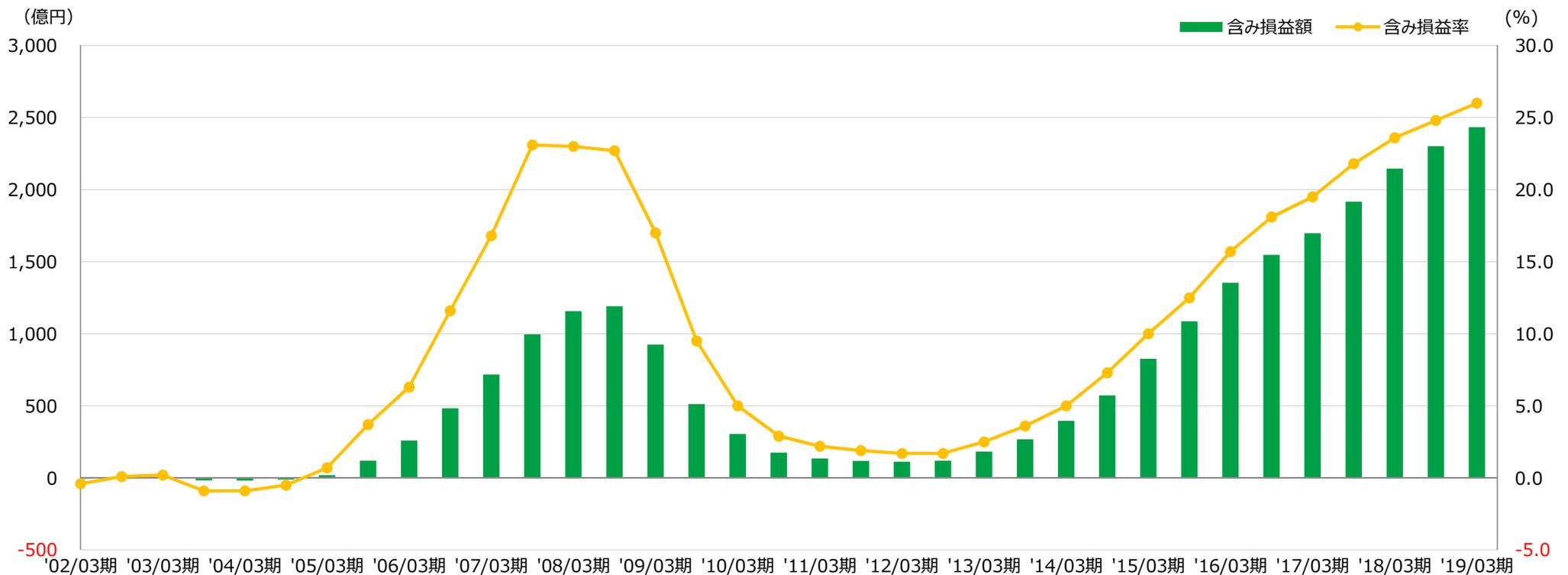
* 賃貸面積ベース

大口テナントの割合



* 賃貸面積ベース

含み損益の推移



直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2018年9月期	2019年3月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆1,581億円	1兆1,784億円	+203億円
含み益	2,302億円	2,433億円	+131億円
含み益率	24.8%	26.0%	+1.2pt

7 ESG



ESGに関する基本方針・マネジメント体制

運用資産・投資主価値の持続的な向上のため、ESGに積極的に取り組んでいます

サステナビリティ方針

1 低炭素社会形成への寄与

省エネルギーに寄与する運用改善や設備の導入など、エネルギーの効率的な利用を積極的に実践し、低炭素社会の形成に寄与します。

2 循環型社会形成への寄与

水資源の効率的な利用、ならびにリデュース（廃棄物等の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に努め、循環型社会の形成に寄与します。

3 自然調和型社会形成への寄与

生物多様性に配慮した植栽管理を通じて、環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。

4 安全と安心の向上

防災・災害対策として、公民連携による防災訓練の実施やBCP（事業継続計画）への取組を推進していきます。

5 役職員への取り組み

社員の環境意識の向上や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人材の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援します。

6 社外のステークホルダーとの協働

プロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーと協働し、テナントの満足度向上に努めるとともに、地域社会との共生を図っていきます。

7 情報開示と環境認証の取得

投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、ESG（Environment：環境 Society：社会 Governance：ガバナンス）に関する情報の開示に努めます。また、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。

サステナビリティ委員会

▶ 「サステナビリティ方針」を実践し、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、「サステナビリティ委員会」を開催しています

構成メンバー

- 代表取締役社長（サステナビリティ最高責任者）
- 企画部 ESG推進室長（サステナビリティ執行責任者）
- その他各部署長、及び各部の実務担当者等

報告内容・開催頻度・検討プロセス

- サステナビリティ方針に基づく各種取り組みについて検討、報告
- 委員会は原則として年4回の開催
- サステナビリティ委員会で検討された内容は、投資法人の役員会へ年1回報告

国際イニシアティブへの署名・参加

資産運用会社による国際イニシアティブへの署名・参加

責任投資原則
(PRI) への署名

Signatory of:



2018年8月署名

国連環境計画・
金融イニシアティブ
(UNEP FI) への署名



2018年8月署名

国連グローバル・コンパクト
(UNGC) への参加



2018年4月署名※

※資産運用会社の親会社である「三菱地所株式会社」が
UNGCに署名し三菱地所グループで参加企業として登録

ESG情報開示方針・GRI対照表

- ▶ ESG関連の具体的な開示内容については、ESGに関する国際的な報告フレームワークであるGRI (Global Reporting Initiative) を参照しながら、ホームページにてESGに関連する各種情報全般を公開するとともに、決算説明資料、資産運用報告、有価証券報告書、アニュアルレポートにおいても情報をアップデートしていきます



ESGに関する外部評価・認証の取得①

GRESBへのコミットメント

▶ GRESBのリアルエステイト調査において、最上位となるGreen Star・5 Starの評価を得ています

GRESBレーティング	➤ 「5 Star」 (最上位)
GRESB開示評価	➤ 「A」 (最上位)
GRESB メンバーシップ加入	➤ ベンチマーク コミッティメンバー



CDP気候変動プログラムへの参加

▶ 2018年実施のCDP気候変動プログラムの評価において「B」を取得しています



ESGに関する外部評価・認証の取得②

DBJ Green Building認証

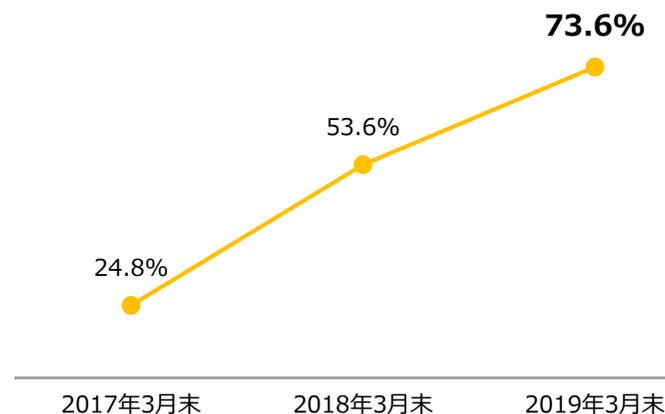


評価	物件名					
★★★★★						
★★★★	<ul style="list-style-type: none"> 北の丸スクエア フロントプレイス日本橋 晴海センタービル 赤坂パークビル 田町フロントビル 	<ul style="list-style-type: none"> 東京オペラシティビル TIXTOWER UENO 大崎フロントタワー MMパークビル クイーンズタワーA 	<ul style="list-style-type: none"> 8・3スクエア北ビル 東二番丁スクエア AER 金沢パークビル 名古屋広小路プレイス 	<ul style="list-style-type: none"> 名古屋広小路ビルディング 尼崎フロントビル 		
★★★	<ul style="list-style-type: none"> 銀座一丁目イーストビル 芝二丁目大門ビルディング 	<ul style="list-style-type: none"> 金沢上堤町ビル 錦パークビル 	<ul style="list-style-type: none"> 四条烏丸センタービル 新藤田ビル 	<ul style="list-style-type: none"> 御堂筋ダイワビル NHK広島放送センタービル 		
★★	<ul style="list-style-type: none"> 代々木一丁目ビル 	<ul style="list-style-type: none"> 梅田スクエアビルディング 				

BELS認証

評価	物件名	
★★★	<ul style="list-style-type: none"> フロントプレイス日本橋 	<ul style="list-style-type: none"> 尼崎フロントビル
★★	<ul style="list-style-type: none"> 北の丸スクエア 晴海フロント 	<ul style="list-style-type: none"> 晴海センタービル 四条烏丸センタービル
★	<ul style="list-style-type: none"> 銀座一丁目イーストビル 田町フロントビル TIXTOWER UENO 大崎フロントタワー 	<ul style="list-style-type: none"> 8・3スクエア北ビル 東二番丁スクエア 金沢上堤町ビル 名古屋広小路プレイス

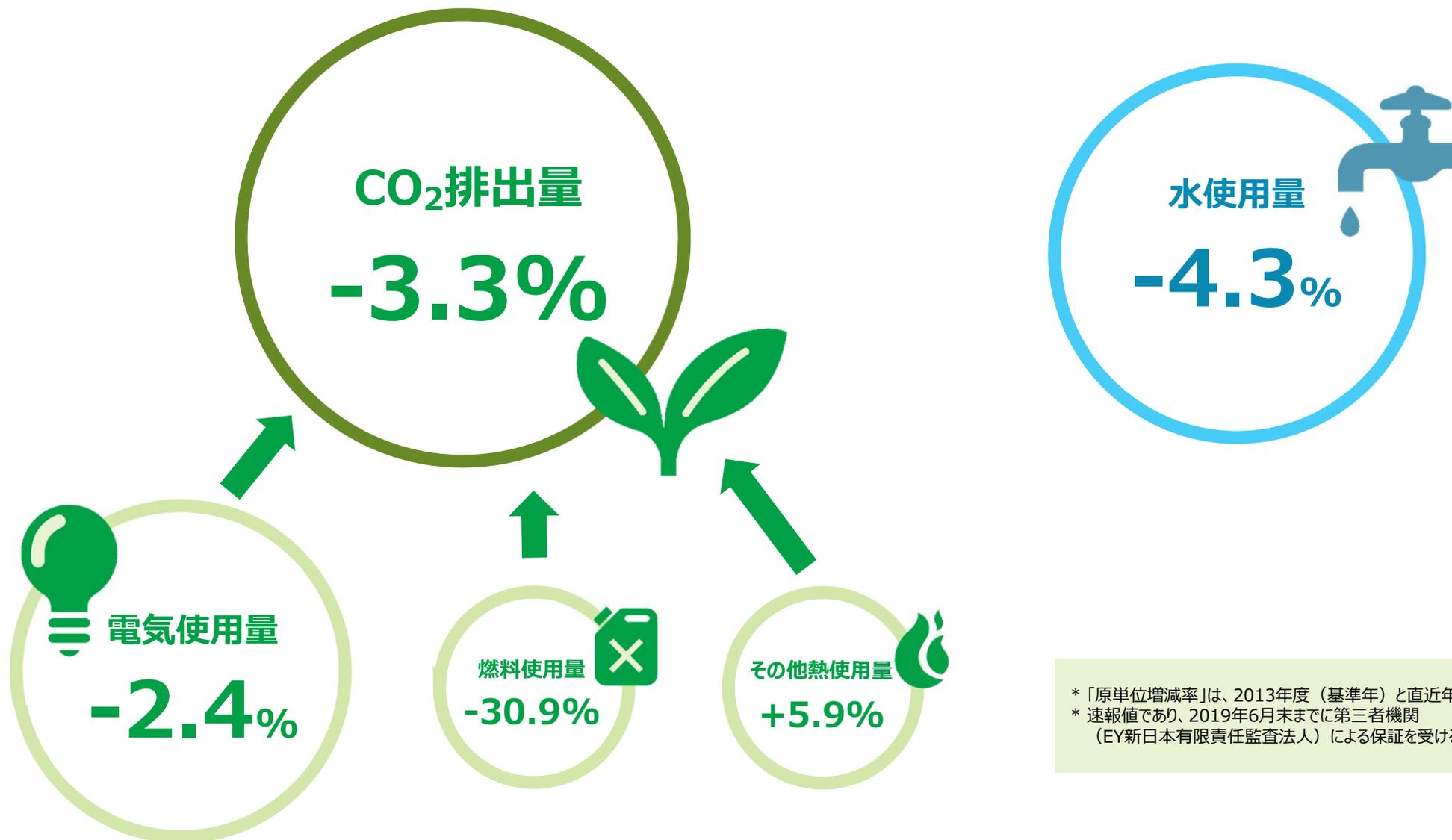
環境認証取得率の推移



*取得価格ベース

環境への取り組み

エネルギーパフォーマンス実績 (原単位増減率)



*「原単位増減率」は、2013年度（基準年）と直近年度を比較
*速報値であり、2019年6月末までに第三者機関
(EY新日本有限責任監査法人) による保証を受ける予定

社会への取り組み

テナント満足度向上

▶ より良いビルの運営管理のため、テナント満足度調査を随時実施しています。また、テナントの安全・健康に資する取り組みも積極的に行っています。

銀座三和ビルでは、入居テナントを対象とした「ビルと管理の満足度調査」を実施。

その結果を踏まえて、1階エントランスホールをはじめとした共用部の改修工事を実施しました。



- 地震被災度判定基準の策定
- 地震被災度判定システム・判定ツールの導入
- 地震被災状況早期把握・共有システムの整備
- 被災時における避難退去判断ガイドラインの整備
- 帰宅困難者対応ガイドラインの整備
- 防災協議会の開催、防災訓練・消防訓練の実施
- テナント居室内の空気環境測定、害虫駆除等の実施
- AEDの設置

地域コミュニティとのつながり

▶ 地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献しています。

- 地域の街づくりへの貢献（街づくりに関する各種協議会への参加など）
- 災害時の地域貢献（帰宅困難者受け入れ体制構築、地域防災訓練への参加など）
- 地域イベント・地域グループ活動・芸術文化活動への支援（地域夏祭りへの協賛、公開空地や共用部を活用した地域音楽イベントの定期開催など）
- 地域の環境・健康への貢献（「コミュニティサイクル」への設置スペース提供、献血活動に対するの敷地提供など）



芸術文化活動への貢献

▶ JREは東京オペラシティ文化財団に協賛しています。

東京オペラシティ コンサートホール →

↓ 東京オペラシティ アートギャラリー



ガバナンスの取り組み

コンプライアンス基本方針

投資法人のコンプライアンス基本方針

JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を厳格に遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行います。

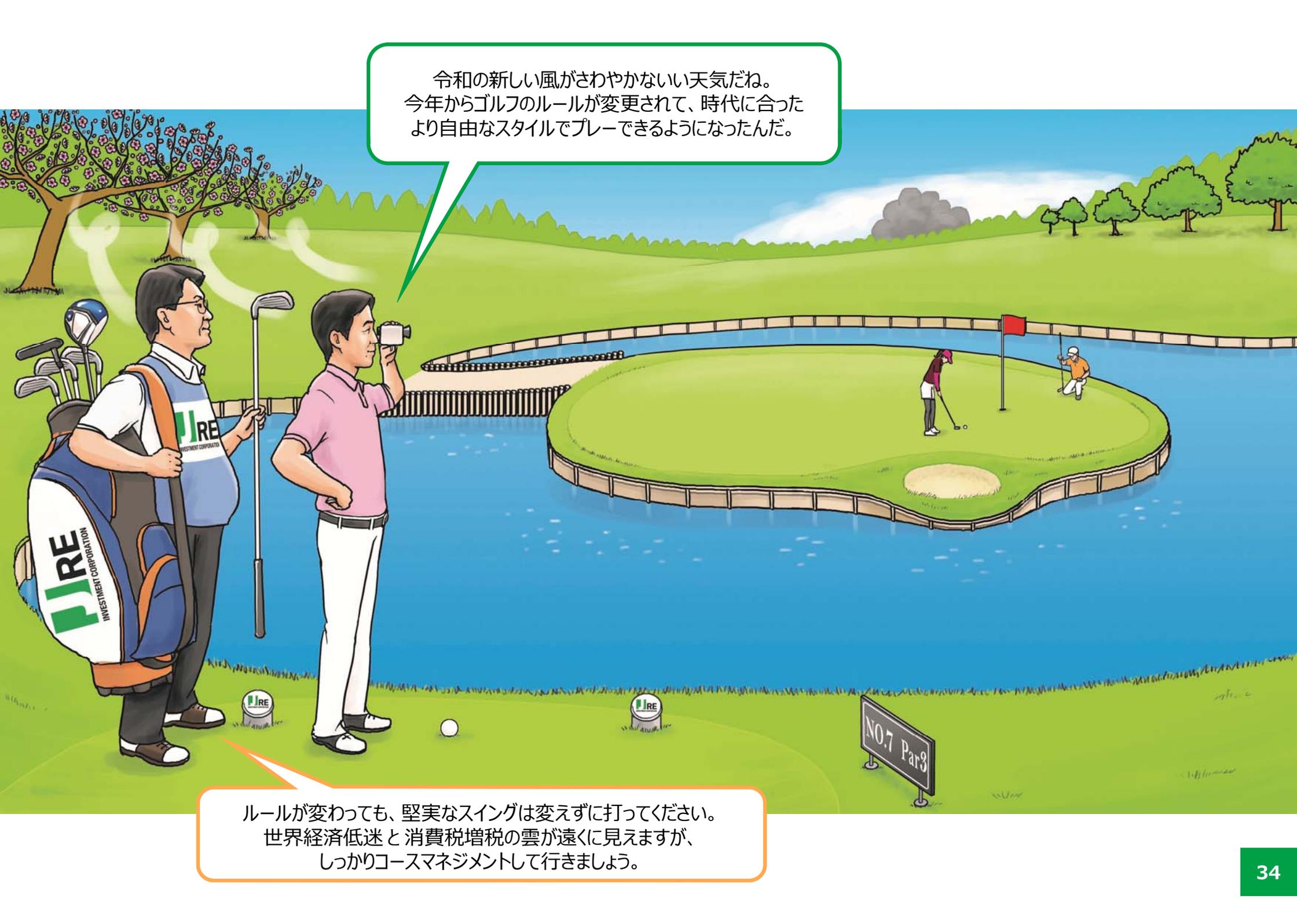
コンプライアンス推進体制

▶ 資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下の通りです



資産運用会社のコンプライアンス基本方針

- 当社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがしうることを認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。
- 当社は、投資法人の資産の運用に係る業務を担う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組めます。
- 当社は、三菱地所株式会社、三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの運用会社であり、各企業の枢要な一員として、高度なコンプライアンス体制を推進します。
- 当社は、コンプライアンス活動を展開することにより、投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

An illustration of a golf course. In the foreground, two men are standing on a green. The man on the left is wearing a blue vest with 'IRE INVESTMENT CORPORATION' on it and is holding a golf bag. The man on the right is wearing a pink shirt and white pants, and is holding a camera. In the background, there is a large green with a red flag, surrounded by a blue water hazard. A sign in the foreground reads 'NO.7 Par3'. There are also some trees and a blue sky with clouds.

令和の新しい風がさわやかないい天気だね。
今年からゴルフのルールが変更されて、時代に合った
より自由なスタイルでプレーできるようになったんだ。

ルールが変わっても、堅実なスイングは変えずに打ってください。
世界経済低迷と消費税増税の雲が遠くに見えますが、
しっかりコースマネジメントして行きましょう。

将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の仮定および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。当投資法人は、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。